3031

04002600503040008

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 260**

5 Μαρτίου 2004

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 3950

Έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης περιοχής εντός Γ.Π.Σ. Κουφαλίων σε τμήμα ζώνης άλλης χρήσης πλην κατοικίας και ειδικότερα: Α) Του «ΒΙΠΑ Κουφαλίων Α.Ε. Δημοτικής Επιχείρησης Κουφαλίων» σε τμήμα Δημοτικής έκτασης 121,614 στρεμμάτων (Επενδυτικό πρόγραμμα) η οποία εμπίπτει στο χωροθετημένο από το Γ.Π.Σ. χώρο συγκέντρωσης Βιομηχανικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων (Β.Ε.ΠΕ) και Β) του χώρου στάθμευσης αγροτικών Μηχανημάτων και χώρου στάθμευσης μικρών οχημάτων συνολικής έκτασης 67,722 στρεμ.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις Διατάξεις του από 17.7.23 Ν.Δ/τος «περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.» (ΦΕΚ 228/Α/23).
2. Το Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Το Ν. 2503/97 «Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας» (ΦΕΚ 107/Α/30.5.1997).
4. Το Ν.2831/2000 (ΦΕΚ140Α) άρθρο 29 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 10 του Ν. 3044/27.8.2002 (ΦΕΚ 197/Α΄/27.8.2002).
5. Τις Διατάξεις του Ν. 2545/97 (ΦΕΚ 254Α/97) και ιδιαίτερα των άρθρων 5 & 6 του κεφαλαίου Β αυτού, καθώς και του άρθρου 7 του κεφαλαίου Γ' του ίδιου Νόμου.
6. Την 79347/6021/5.11.90 (ΦΕΚ 674/Δ/5.12.90) ΚΥΑ προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδ. Μελετών.
7. Την Φ.1.2./43030/1641/98 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1292/Β΄/98) περί «Διαδικασίας δημοσιοποίησης πολεοδ. - ρυμοτ. Μελέτης και πράξης εφαρμογής των διαφόρων κατηγοριών ΒΕΠΕ και υποβολή ενστάσεων».
8. Την Απόφαση 79347/6021 της 20/11/5.12.1990 (ΦΕΚ 674/Δ) «καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών Βιομηχανικών πάρκων και ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» καθώς και τα στοιχεία της μελέτης του θέματος.
9. Την 13190/334/28.5.2001 Απόφαση ΥΠ.ΠΕΧΩΔΕ ΦΕΚ/461/15.6.2001) τροποποίησης Γ.Π.Σ. Κουφαλίων.
10. Την 9175/465/16.5.2003 ΚΥΑ Υπουργών Ανάπτυξης και ΥΠ.ΠΕΧΩΔΕ « Καθορισμός Φορέα, της θέσης, της έκτασης, των ορίων και των Περ/κών όρων του ΒΙΠΑ Κουφαλίων.
11. Την υποβληθείσα Π.Μ. (αρ. πρωτ. 4397/1.7.2003) που αφορά κατ' αρχήν στο σύνολο της περιοχής που προβλέπεται από το ΓΠΣ για ΒΙΠΑ.
12. Την 178/2003 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Κουφαλίων για άμεση έγκριση ΒΕΓΓΕ σε τμήμα της Δημοτικής έκτασης μέσα στο προβλεπόμενο από το ΓΠΣ Κουφαλίων ΒΙΠΑ.
13. Τα σχετικά έγγραφα (ανακοινώσεις, δημοσιεύσεις, βεβαιώσεις μη υποβολής ενστάσεων) της διαδικασίας του άρθρου 3 του Ν.Δ/τος της 17.7.23 για την έγκριση της Π.Μ. του θέματος.
14. Την 243/4.9.2002 Απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου θεσ/νίκης «Μ.Π.Ε. κατηγορίας ΑΙΙ για την ίδρυση του Βιομηχανικού Πάρκου Κουφαλίων»
15. Την από 9.7.98 σύμβαση ανάθεσης- εκπόνησης της Πολ.Μελέτης του ΒΙΠΑ Κουφαλίων.
16. Την από 7.10.2003 Εισήγηση της ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ Κεντρικής Μακεδονίας.
17. Την από 7.10.2003 Γνωμοδότηση της 192ης πράξης 11ης Συνεδρίας του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. Κεντρικής Μακεδονίας.
18. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

19) Την αρ. 5631/2000 (ΦΕΚ 1339/Β/2000) απόφαση του Γ.Γ.Π.Κ.Μ. για την εκχώρηση αρμοδιοτήτων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται η Πολεοδομική μελέτη σε τμήμα ζώνης άλλης χρήσης πλην κατοικίας εντός του Γ.Π.Σ. Κουφαλίων και η οποία περιλαμβάνει:

Α) Την Πολεοδόμηση και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης του «ΒΙΠΑ Κουφαλίων Α.Ε. Δημοτικής Επιχείρησης Κουφαλίων» σε δημοτική έκταση 121,61 στρεμ. που καθορίσθηκε σύμφωνα με την ΚΥΑ 9175/465/16.5.2003 (ΦΕΚ695Β/3.6.2003) «Καθορισμός του Φορέα, της έκτασης, των ορίων και των Περιβαλλοντικών Όρων του Βιομηχανικού Πάρκου Κουφαλίων, στην περιοχή ανατολικά του Δήμου Κουφαλίων», (Επενδυτικό πρόγραμμα) και

Β) Την Πολεοδόμηση και τους όρους και περιορισμούς δόμησης δημόσιας έκτασης ως «χώρου στάθμευσης αγροτικών Μηχανημάτων» και «χώρου στάθμευσης μικρών οχημάτων» συνολικής δημόσιας έκτασης 67,722 στρεμ., όπως απεικονίζονται στους συνημμένους χάρτες της Πολεοδομικής Οργάνωσης (Π-1α) και Ρυμοτομικού Σχεδίου (Π-2), κλίμακας 1:1.000.

Άρθρο 2

Καθορίζονται χρήσεις του ΒΙΠΑ σύμφωνα με τα εδάφια

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΒΙΠΑ ΚΟΥΦΑΛΙΩΝ (εδάφια του άρθρου 6 του Π.Δ.23.2.1987)	
Ο.Τ. 1 έως 7	1-2-3-4-6-8-10-12-16
Ο.Τ.7Α	8-10-12-13-14-15
Ο.Τ.6Α	11-12-13-15

-Στο χώρο στάθμευσης Αγρ. Μηχανημάτων επιτρέπεται η ανέγερση κτίσματος φύλαξης - αποθήκης και λοιπών βοηθημάτων.

Άρθρο 3

Επιβάλλεται, προκήπιο πλάτους 7,0 ή 5,0 ή 3,0 μέτρων σε όλα τα πρόσωπα των Ο.Τ. του ΒΙΠΑ, σύμφωνα με τις σχετικές ενδείξεις στο διάγραμμα του ρυμοτομικού σχεδίου

Άρθρο 4

Καθορίζονται οι όροι δόμησης ως εξής:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ	ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ	ΣΤΕΓΗ
Ο.Τ.1έως 7	Π=20μ Ε=1000τ.μ.	1,2	70%	9,0 μ.	<35% <2,5 μ.
Ο.Τ. $7^{Α}$	Π=20μ. Ε=500τ.μ.	1,2	60%	11,0 μ.	<35% <2,5 μ.
Ο.Τ.$6^{Α}$	_	800 τ.μ.	40%	7,5 μ.	<35% <2,5 μ.
Χώρος στάθμευσης Γεωργ. Μηχ/των	_	200 τ.μ.		5,0 μ.	_
Χώρος αθλητικών Εγκαταστάσεων	Όπως έχουν	Καθορισθεί με	Την Υ.Α.7980/4372/96		9ΦΕΚ1148Δ)

του άρθρου 6 του Π.Δ/τος της 23/6.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ/87) «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» οι οποίες οργανώνονται ανά Ο.Τ. του ΒΙΠΑ ως εξής:

-Επιτρέπονται στα Ο.Τ. του ΒΙΠΑ οι κατασκευές του άρθρου 16 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ).

-Στα οικόπεδα των Ο.Τ. 1 έως 7 (παραγωγικών κ.λ.π. δραστηριοτήτων), που έχουν πρόσωπο στις παράπλευρες οδούς της κεντρικής αρτηρίας δύναται, το 1/5 του επιτρεπόμενου Σ.Δ. να διατίθεται σε διαμόρφωση εκθεσιακού χώρου που να εκτείνεται κατά μήκος του προσώπου προς την παράπλευρη.

-Στο Ο.Τ. 6Α (Πρασίνου - Αναψυχής) επιτρέπεται η δόμηση κτιρίου για χρήσεις αναψυχής κ.λ.π. με τον περιορισμό της τήρησης υποχρεωτικής απόστασης 10 μ. από το πρόσωπο προς την παράπλευρη της κεντρικής αρτηρίας και 5 μ. από τα υπόλοιπα πρόσωπα του οικοδομικού τετραγώνου.

Άρθρο 5

Επιτρέπεται η παρέκκλιση από τους άνω όρους, αν επιβάλλεται από λειτουργικές ανάγκες των υπό εγκατάσταση επιχειρήσεων και βεβαιώνεται από τη Δ/νση βιομηχανίας του νομού.

Άρθρο 6

Η έκταση του ΒΙΠΑ ανέρχεται σε 125,038 στρέμ. και περιλαμβάνει 121,614 στρέμ. (97,26%) Δημοτικής ιδιοκτησίας και 3,424 στρέμ. (2,74%) κοινόχρηστα του Δημοσίου που αντιστοιχούν στη ζώνη κατάληψης της υφιστάμενης Δημοτικής οδού.

Άρθρο 7

Η επιφάνεια κοινόχρηστων ανέρχεται σε 48,472 στρέμ.> 36,484 στρέμ. (που αντιστοιχούν στην ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια κοινοχρήστων του Ν. 2545/97).

- Διατηρούνται τα υφιστάμενα στοιχεία του χώρου (οδοί, τάφροι κ.λ.π.).

-Το 5% της επιφανείας του ΒΙΠΑ (121,614*5%), δηλ. έκταση 36,484 στρέμ. αντιστοιχούν στην περιμετρική ζώνη μόνωσης της έκτασης του ΒΙΠΑ.

Άρθρο 8

Οι μονάδες που θα εγκαθίστανται στο ΒΙΠΑ να χωροθετούνται κατά το δυνατόν καθ ομοειδείς δραστηριότητες και να εφοδιάζονται προηγουμένως με έγκριση Περιβαλλοντικών όρων βάσει της ΚΥΑ 69269/90 (ΦΕΚ 678Β).

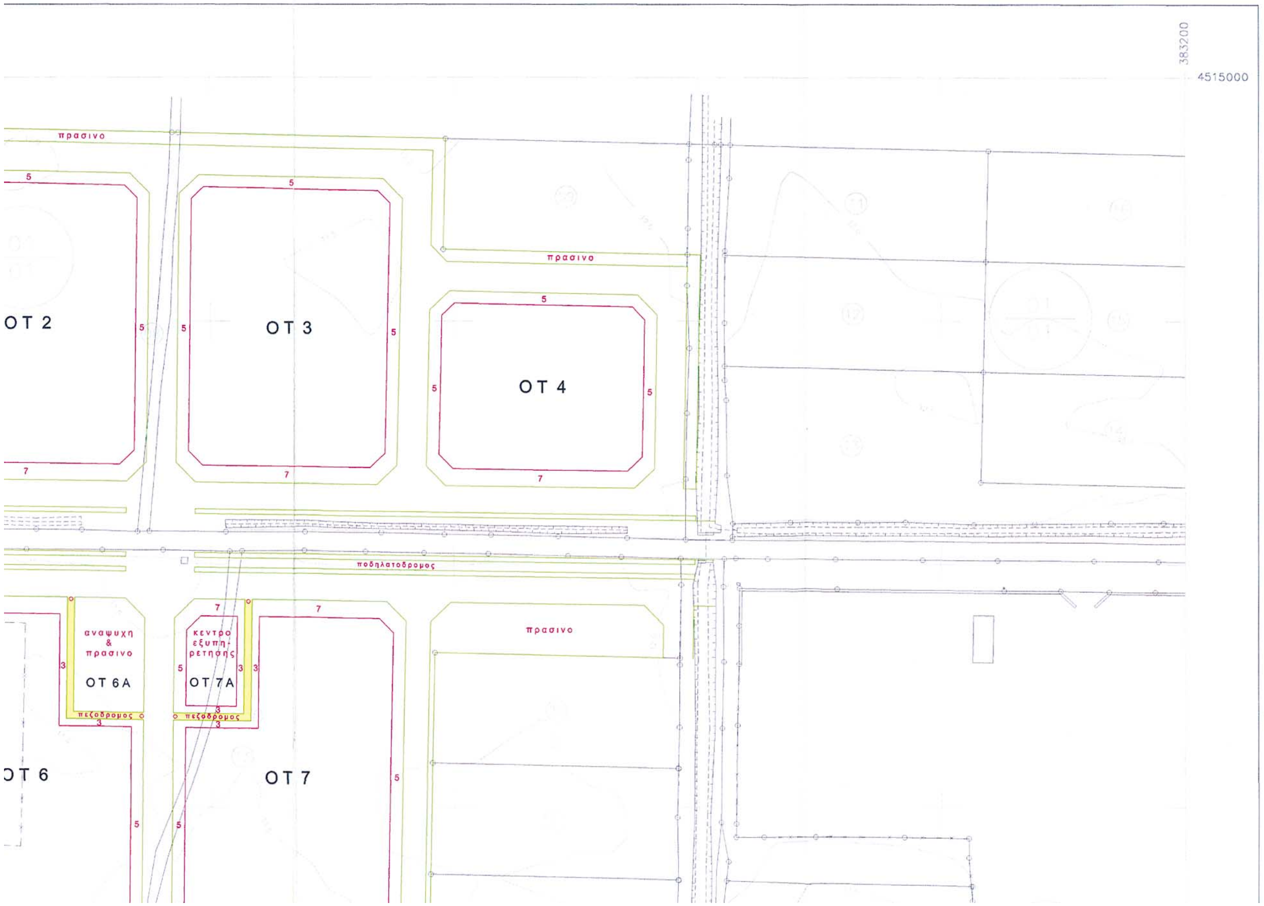
Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στο ΦΕΚ μαζί με τα διαγράμματα (2) κλίμακας 1:1000 και 1:2000 που τη συνοδεύουν.

Η ισχύς της παρούσας αρχίζει από τη δημοσίευση της στο ΦΕΚ.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 16 Φεβρουαρίου 2004


ΟΤ 1
ΟΤ 5
πρασινο
πεζοδρομος
ποδηλατοδρομος
αθλητικες εγκαταστασεις
πρασινο
382000
4515000
4514900
4514800
4514700

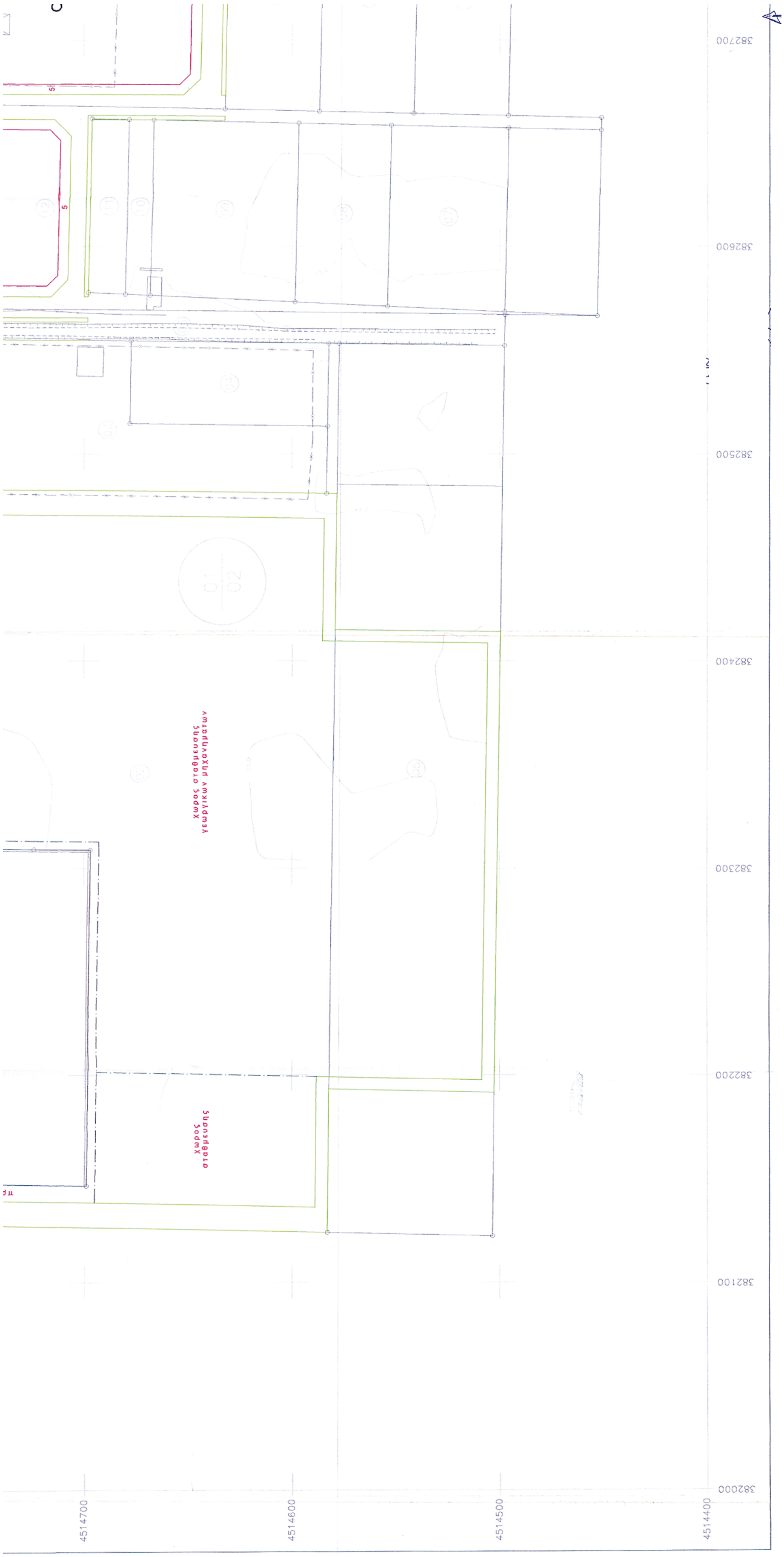


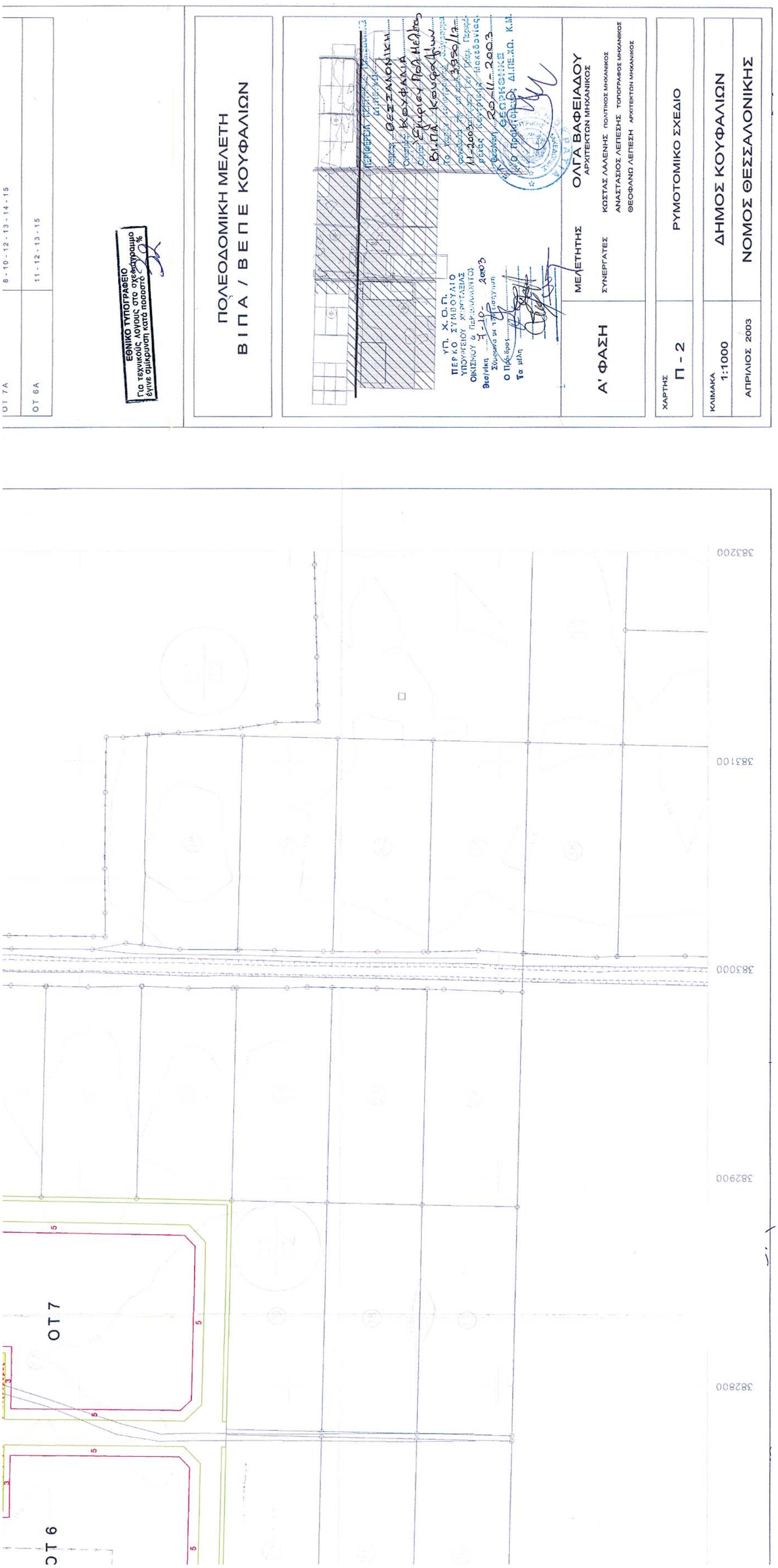
Συνοδεύει την 178/03 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Κουφαλίων
Κουφάλια 2.7.03
Ο Δήμαρχος

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ	αρτιότητα	σ.δόμησης	μ.κάλυψη	μ.ύψος	στέγη
ΟΤ 1 έως 7	Π=20μ. Ε=1000τ.μ.	1,2	70%	9,0μ.	<35% <2,5μ.
ΟΤ 7Α	Π=20μ. Ε=500τ.μ.	1,2	60%	11,0μ.	<35% <2,5μ.
ΟΤ 6Α	—	800τ.μ.	40%	7,5μ.	<35% <2,5μ.
Χώρος στάθμευσης Γ.Μ.	—	200τ.μ.		5,0μ.	—
Χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων	όπως έχουν καθοριστεί (ΥΑ 7980 / 4372 / 1996 - ΦΕΚ 1148Δ)				

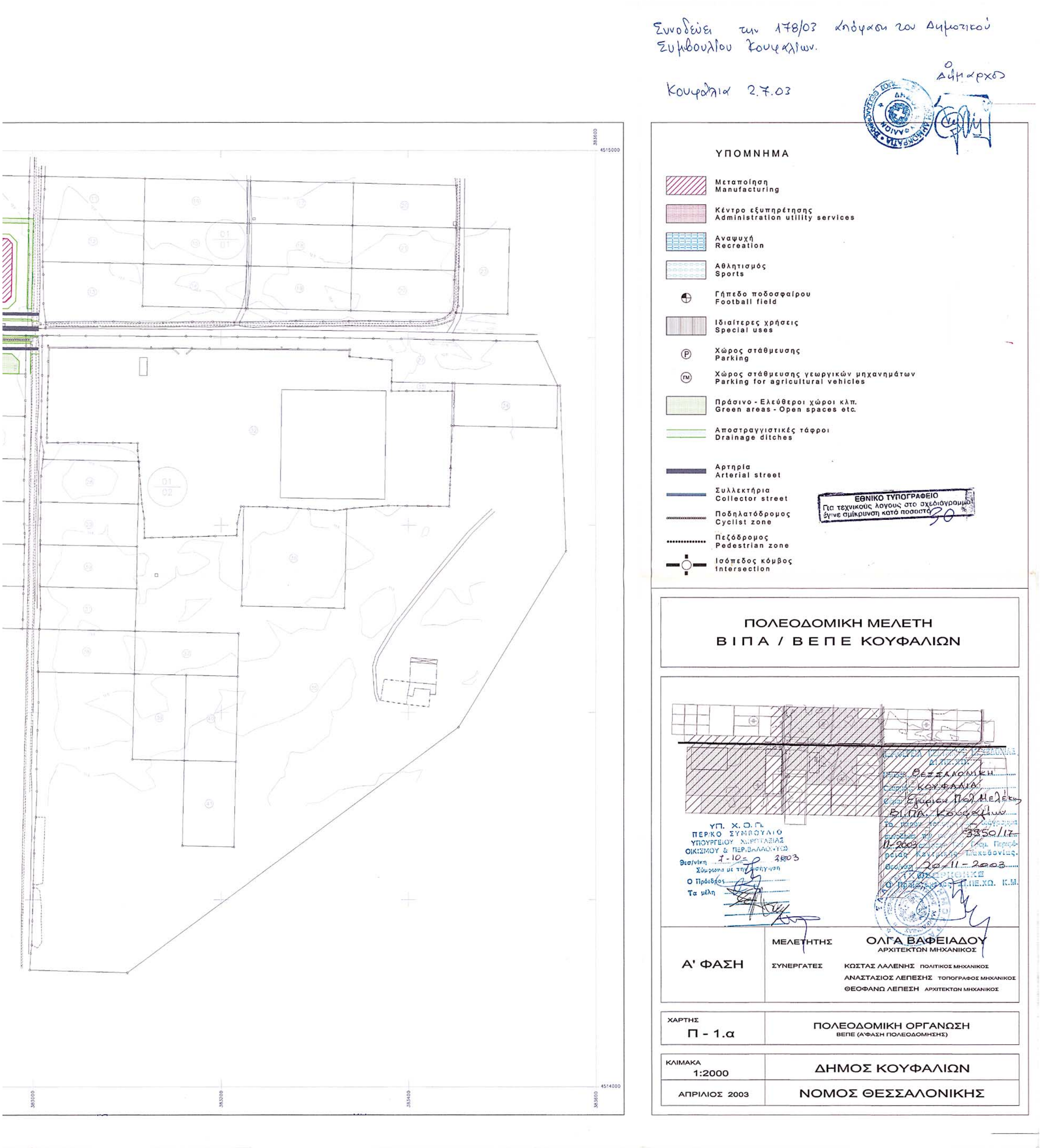
Επιτρεπόμενες χρήσεις (εδάφια άρθρου 6 ΠΔ 23.2.1987)	
ΟΤ 1 έως 7	1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 10 - 12 - 16
ΟΤ 7Α	8 - 10 - 12 - 13 - 14 - 15
ΟΤ 6Α	11 - 12 - 13 - 15

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 32%


382700
382600
382500
382400
382300
382200
382100
382000
4514700
4514600
4514500
4514400


ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχέδιο έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό %
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
Β Ι Π Α / Β Ε Π Ε ΚΟΥΦΑΛΙΩΝ
Α' ΦΑΣΗ
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ
ΟΛΓΑ ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΕΝΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΛΕΠΕΣΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΘΕΟΦΑΝΩ ΛΕΠΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΧΑΡΤΗΣ
Π - 2
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΚΛΙΜΑΚΑ
1:1000
ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2003
ΔΗΜΟΣ ΚΟΥΦΑΛΙΩΝ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΟΤ 7Α
ΟΤ 6Α
ΟΤ 7
ΟΤ 6
383200
383100
383000
382900
382800




Συνοδεύει την 178/03 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Κουφαλίων.
Κουφάλια 2.7.03
Ο Δήμαρχος
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Μεταποίηση Manufacturing
Κέντρο εξυπηρέτησης Administration utility services
Αναψυχή Recreation
Αθλητισμός Sports
Γήπεδο ποδοσφαίρου Football field
Ιδιαίτερες χρήσεις Special uses
Χώρος στάθμευσης Parking
Χώρος στάθμευσης γεωργικών μηχανημάτων Parking for agricultural vehicles
Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι κλπ. Green areas - Open spaces etc.
Αποστραγγιστικές τάφροι Drainage ditches
Αρτηρία Arterial street
Συλλεκτήρια Collector street
Ποδηλατόδρομος Cyclist zone
Πεζόδρομος Pedestrian zone
Ισόπεδος κόμβος Intersection
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 30
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΒΙΠΑ / ΒΕΠΕ ΚΟΥΦΑΛΙΩΝ
ΥΠ. Χ. Ο. Π.
ΠΕΡ/ΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Θεσ/νίκη 1-10-2003
Ο Πρόεδρος
Τα μέλη
Θεσσαλονίκη
ΚΟΥΦΑΛΙΑ
3350/17
20-11-2003
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ
ΟΛΓΑ ΒΑΦΕΙΑΔΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Α' ΦΑΣΗ
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΕΝΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΛΕΠΕΣΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΘΕΟΦΑΝΩ ΛΕΠΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΧΑΡΤΗΣ
Π - 1.α
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΒΕΠΕ (Α'ΦΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ)
ΚΛΙΜΑΚΑ
1:2000
ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2003
ΔΗΜΟΣ ΚΟΥΦΑΛΙΩΝ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ